



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB I

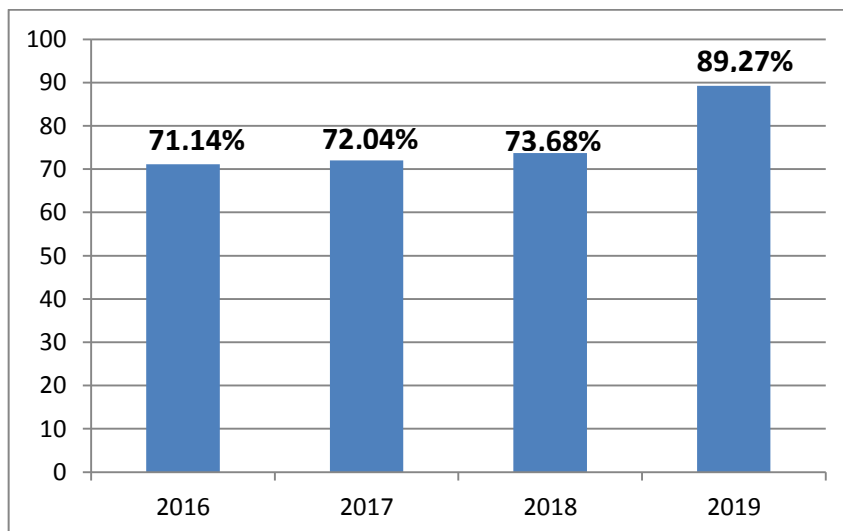
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara ke-4 dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia setelah China, India, dan Amerika Serikat. Jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, dan sampai tahun 2019 jumlah penduduk Indonesia mencapai 270,6 juta jiwa (www.worldometers.info). Dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat menyebabkan adanya peningkatan jumlah rumah tangga di Indonesia. Hal ini dapat terlihat dari Gambar 1.1 berikut ini:

Gambar 1.1

Grafik Persentase Jumlah Rumah Tangga di Indonesia Tahun 2016-2019



Sumber: bps.go.id (2020)

Berdasarkan Gambar 1.1, jumlah rumah tangga di Indonesia terus mengalami peningkatan dari tahun 2016 hingga tahun 2019. Pada tahun 2016, jumlah rumah tangga sebesar 71,14%, meningkat pada tahun 2017 menjadi 72,04%, tahun 2018 meningkat menjadi 73,68%, dan pada tahun 2019 menjadi 89,27%. Jumlah rumah tangga yang semakin bertambah menyebabkan adanya peluang bisnis dalam sektor properti dan *real estate* karena tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia. Selain itu, peluang bisnis sektor properti dan *real estate* ini juga didukung dengan program “Sejuta Rumah” yang mulai diselenggarakan sejak tahun 2015.

Pelaksanaan program “Sejuta Rumah” dinilai menjadi salah satu terobosan bidang perumahan yang dilaksanakan oleh pemerintahan Presiden Joko Widodo guna menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat Indonesia (www.indonesia.go.id). Program “Sejuta Rumah” ini menjadi program yang di fokuskan oleh pemerintah yang membutuhkan kerjasama baik dari pemerintah maupun pengembang agar dapat terealisasi sesuai dengan target jumlah pembangunan rumah setiap tahunnya. Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, capaian program “Sejuta Rumah” hingga 31 Desember 2019 mencapai angka 1.257.852 unit di seluruh Indonesia (www.pu.go.id). Hal ini menunjukkan program “Sejuta Rumah” yang dicapai di 2019 sudah memenuhi target pembangunan dan pencapaian ini tidak terlepas dari peran pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan pengembang perumahan. Berbagai kemudahan diluncurkan bukan hanya untuk kalangan konsumen dari masyarakat

berpenghasilan rendah (MBR) saja tetapi juga kemudahan untuk kalangan pengembang yang mau membangun rumah murah (www.rei.or.id). Selain itu, para pengembang dan pengamat bisnis properti optimis bahwa bisnis properti akan semakin membaik. Hal ini dikarenakan, selain dari program “Sejuta Rumah” yang sedang dilaksanakan oleh pemerintah, ada beberapa keputusan yang menyebutkan bahwa ada beberapa hal yang dapat membuat sektor properti mengalami peningkatan pertumbuhan. Pertama, tentang tambahan keringanan rasio LTV untuk pembiayaan properti sehingga (*down payment*) DP yang harus dibayarkan oleh nasabah menjadi lebih ringan. Kedua, suku bunga acuan dari Bank Indonesia (BI) yang mengalami penurunan menjadi 5 persen pada Oktober 2019, sehingga ketika suku bunga dari BI turun, maka dampaknya adalah beban pembiayaan yang harus dibayarkan nasabah menjadi lebih kecil.

Dengan sejumlah kebijakan baru dari pemerintah diharapkan perusahaan properti dapat berpeluang untuk meningkatkan penjualan. Penjualan yang semakin meningkat dan diiringi dengan efisiensi biaya membuat perusahaan berpotensi untuk meningkatkan profitabilitas. Dalam meningkatkan profitabilitas, perusahaan dapat melakukan efisiensi penggunaan aset seperti mengiklankan produk maupun mengadakan *pre-sales* produk (apartemen/perumahan) sehingga dapat laku terjual sebelum proses pembangunan selesai. Selain itu, perusahaan juga dapat menggunakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan sewa guna usaha (*leasing*) untuk alat-alat berat seperti *excavator*, *crane*, dan *forklift*.

Perusahaan dengan profitabilitas yang meningkat mengindikasikan perusahaan mampu menghasilkan keuntungan dan dapat digunakan untuk

pengembangan usaha seperti mendirikan proyek baru maupun melakukan ekspansi usaha ke daerah lain. Perusahaan dengan laba yang meningkat lebih tinggi daripada peningkatan total asetnya akan meningkatkan *ROA*.

PT Pakuwon Jati (PWON) merilis laporan keuangan untuk tahun buku 2017 dan 2018. Pada tahun 2017, pendapatan bersih PWON sebesar Rp 5.749.184.680.000 dan mengalami kenaikan sebesar 23,16% pada tahun 2018 menjadi sebesar Rp 7.080.668.385.000. Biaya yang dikeluarkan pada pos beban penjualan, beban keuangan dan beban pajak juga mengalami penurunan sehingga PWON mencatatkan laba bersih meningkat sebanyak 39,62%, pada tahun 2017 sebesar Rp 2.024.627.040.000 menjadi Rp 2.826.936.213.000. Dengan laba yang meningkat, PWON dapat melakukan pengembangan usaha seperti membangun apartemen, hotel dan mall baru di Bekasi. Selama ini, pengembang dengan kode saham PWON ini hanya fokus mengembangkan proyek properti di Kota Surabaya dan Jakarta (www.kontan.co.id). Proyek properti yang akan dibangun oleh PWON di Bekasi adalah pembangunan empat tower apartemen, mall, dan hotel bintang empat sebanyak 330 kamar dan ditargetkan proyek ini rampung dalam waktu dua tahun. PWON melakukan pemasaran dan *soft launching* apartemen yang ditawarkan kepada konsumen, PWON berhasil menjual 200 unit dari 300 unit yang ditawarkan (www.kontan.co.id). PWON juga berhasil untuk meningkatkan *ROA* perusahaan, pada tahun buku 2017, *ROA* perusahaan sebesar 9,20% mengalami peningkatan menjadi 11,69% pada tahun 2018.

Profitabilitas juga membuat perusahaan berpeluang untuk membagikan dividen sehingga penting bagi pemegang saham. Laporan Keuangan PT Pakuwon

Jati Tbk (PWON) menunjukkan peningkatan laba bersih dari tahun 2017 sebesar Rp 2.024.627.040.000 meningkat pada tahun 2018 menjadi Rp 7.080.668.385.000, hal ini menyebabkan perusahaan membagikan dividen lebih besar yaitu pada tahun buku 2017 sebesar Rp 6 per lembar saham dengan jumlah dividen Rp 288.957.614.000 dan meningkat pada tahun buku 2018 menjadi Rp 7 per lembar saham dengan jumlah dividen Rp 337.117.217.000.

Menurut Kieso *et al.* (2018), *profitability measures of the degree of success or failure of a given company or division for a given period of time*, yaitu profitabilitas mengukur tingkat keberhasilan atau kegagalan suatu perusahaan atau divisi tertentu untuk jangka waktu tertentu. Menurut Wikardi dan Wiyani (2017), kemampuan perusahaan memperoleh *profit* ini menunjukkan apakah perusahaan mempunyai prospek yang baik atau tidak dimasa yang akan datang. Weygandt *et al.* (2018) menyatakan ada beberapa rasio yang bisa digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan antara lain, *profit margin*, *return on asset*, *return on ordinary shareholder's equity*, *earning per share*, *price earning ratio* dan *payout ratio*. Pada penelitian ini, profitabilitas diukur dengan menggunakan *return on asset (ROA)*.

Menurut Kieso *et al.* (2018), *ROA* merupakan tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan melalui penggunaan aset yang dimiliki. Menurut Novita dan Sofie (2015), *ROA* diperoleh dengan cara membandingkan laba bersih setelah pajak terhadap total aset. Menurut Mahardhika dan Marbun (2016), *ROA* yang positif menunjukkan bahwa dari total aset yang dipergunakan untuk operasi perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan. Sebaliknya jika *ROA*

negatif menunjukkan total aset yang dipergunakan tidak memberikan keuntungan/kerugian.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas antara lain likuiditas, solvabilitas, *total asset turnover* dan ukuran perusahaan. Likuiditas mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek yang sudah jatuh tempo (Kieso *et al.*, 2018). Suatu perusahaan yang mempunyai kekuatan membayar sedemikian besarnya sehingga mampu memenuhi segala kewajiban finansialnya yang harus segera dipenuhi, dikatakan bahwa perusahaan tersebut adalah *liquid*, dan sebaliknya yang tidak mempunyai kemampuan membayar adalah *iliquid* (Novita dan Sofie, 2015). Pada penelitian ini likuiditas diproksikan dengan *current ratio*.

Menurut Kieso *et al.* (2018), *current ratio* adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendek. *Current ratio* adalah ukuran yang banyak digunakan untuk mengevaluasi likuiditas perusahaan dan kemampuan membayar utang jangka pendek (Weygandt *et al.*, 2019). Perusahaan yang memiliki likuiditas yang tinggi akan berpengaruh terhadap profit yang diperoleh (Novita dan Sofie, 2015). Semakin tinggi *current ratio* suatu perusahaan berarti semakin mampu perusahaan untuk melunasi kewajiban jangka pendeknya menggunakan aset lancar yang dimiliki. Perusahaan yang memiliki aset lancar yang lebih banyak, dapat digunakan untuk meningkatkan penjualan. Penjualan yang meningkat diiringi dengan penggunaan beban yang efisien maka dapat meningkatkan laba perusahaan. Peningkatan laba yang lebih tinggi dibandingkan dengan peningkatan total aset akan membuat *ROA* meningkat. Jika

laba perusahaan meningkat maka *ROA* perusahaan juga meningkat. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Meidiyustiani (2016) dan Saragih (2015), yang menyatakan bahwa *current ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas. Namun, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Sawitri *et al.* (2017), yang menyatakan bahwa *current ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas. Hal ini juga berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Solihin (2019), yang menyatakan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *ROA*.

Menurut Weygandt *et al.* (2019), solvabilitas yaitu mengukur kemampuan perusahaan untuk bertahan selama periode waktu yang panjang. Pada penelitian ini rasio solvabilitas diproksikan dengan *debt to equity ratio (DER)*. *DER* merupakan pengukuran proporsi relatif total kewajiban dengan *common stock equity* yang digunakan untuk mendanai aset perusahaan (Gitman dan Zutter, 2015). Menurut Novita dan Sofie (2015), *DER* adalah variabel yang mendefinisikan seberapa banyak proporsi dari modal perusahaan yang sumber pendanaannya berasal dari pinjaman atau kredit. Semakin banyak proporsi modal sendiri yang digunakan untuk mendanai kegiatan perusahaan berarti semakin sedikit proporsi utang. Utang yang semakin sedikit akan memperkecil beban bunga yang ditanggung perusahaan sehingga mengakibatkan laba perusahaan meningkat. Dengan begitu, semakin rendah *DER* berarti semakin tinggi *ROA*. Hal ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Wikardi dan Wiyani (2017) dan Mahardhika dan Marbun (2016), yang menyatakan bahwa *DER* memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas. Hal ini berbeda dengan penelitian yang

dilakukan oleh Pramesti *et al.* (2016) yang menyatakan bahwa *DER* memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas. Hal ini juga berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Angelina *et al.* (2019), yang menyatakan bahwa *DER* tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Menurut Weygandt *et al.* (2019), aset merupakan sumber daya yang dimiliki dalam bisnis. Dalam bisnis aset digunakan untuk melakukan kegiatan seperti produksi dan penjualan. Karakteristik umum yang dimiliki oleh semua aset adalah kemampuan aset tersebut untuk memberikan manfaat di masa depan. Menurut Kieso *et al.* (2018), *asset turnover* mengukur seberapa efisien aset yang digunakan untuk menghasilkan penjualan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin efisien perusahaan dalam penggunaan asetnya. Semakin efisien penggunaan suatu aset akan menghasilkan penjualan yang tinggi (Wikardi dan Wiyani, 2017). Dengan penjualan yang semakin meningkat dan penggunaan biaya yang efisien, maka dapat meningkatkan laba perusahaan. Peningkatan laba yang lebih tinggi dibandingkan dengan peningkatan total aset akan membuat *ROA* meningkat. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Wanny *et al.* (2019) dan Wikardi dan Wiyani (2017), menyatakan bahwa *total asset turnover* memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Angelina *et al.* (2019), yang menyatakan bahwa *total asset turnover* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Menurut Sawitri *et al.* (2017), ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dilihat dari seluruh aset yang dimiliki perusahaan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasi perusahaan

(Sawitri *et al.*, 2017). Menurut Wikardi dan Wiyani (2017), suatu perusahaan yang mempunyai ukuran yang cukup besar tentu dapat dikatakan memperoleh *profit* yang tinggi karena mampu mengolah sumber daya yang ada di perusahaan tersebut. Semakin besar total aset yang dimiliki perusahaan, sebagai contoh semakin banyak mesin yang dimiliki perusahaan maka perusahaan dapat memproduksi produk lebih banyak untuk dapat dijual. Semakin banyak produk yang dijual apabila disertai dengan penggunaan biaya yang efisien maka akan meningkatkan laba perusahaan. Peningkatan laba yang lebih tinggi dibandingkan dengan peningkatan total aset akan membuat *ROA* meningkat. Hal ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Meidiyustiani (2016) dan Wikardi dan Wiyani (2017) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ananta dan Khairunnisa (2019), yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Meidiyustiani (2016) dengan perbedaan sebagai berikut:

1. Penelitian ini tidak menggunakan variabel modal kerja dan pertumbuhan penjualan dikarenakan pada penelitian sebelumnya tidak ditemukan pengaruh terhadap profitabilitas.
2. Penelitian ini menambahkan 2 variabel independen yaitu *debt to equity ratio* dan *total asset turnover* yang mengacu pada penelitian Wikardi dan Wiyani (2017).

3. Objek Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI), sedangkan penelitian sebelumnya adalah perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Periode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah 2016-2018 sedangkan penelitian sebelumnya yang dilakukan Meidiyustiani (2017) adalah 2010-2014.

Berdasarkan latar belakang permasalahan, ditetapkan judul dari penelitian ini sebagai berikut: **“Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, *Total Asset Turnover* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas”**.

1.2 Batasan Masalah

Batasan masalah yang dijelaskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel dependen adalah profitabilitas yang diproksikan dengan *return on asset*, dan menggunakan variabel independen, yaitu likuiditas yang diproksikan dengan *current ratio*, solvabilitas yang diproksikan dengan *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan ukuran perusahaan yang diproksikan dengan logaritma natural total aset.
2. Objek yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan sektor properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2016-2018.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah likuiditas yang diproksikan dengan *current ratio* berpengaruh positif terhadap profitabilitas?
2. Apakah solvabilitas yang diproksikan dengan *debt to equity ratio* berpengaruh negatif terhadap profitabilitas?
3. Apakah *total asset turnover* berpengaruh positif terhadap profitabilitas?
4. Apakah ukuran perusahaan yang diproksikan dengan logaritma natural total aset berpengaruh positif terhadap profitabilitas?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris mengenai:

1. Pengaruh positif likuiditas yang diproksikan dengan *current ratio* terhadap profitabilitas.
2. Pengaruh negatif solvabilitas yang diproksikan dengan *debt to equity ratio* terhadap profitabilitas.
3. Pengaruh positif *total asset turnover* terhadap profitabilitas.
4. Pengaruh positif ukuran perusahaan yang diproksikan dengan logaritma natural total aset terhadap kualitas laba.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik, diantaranya adalah:

1. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran khususnya bagi menjadi bahan pertimbangan manajemen keuangan dalam mengaplikasikan variabel-variabel penelitian ini untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan.

2. Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam mengetahui kondisi keuangan perusahaan dan menganalisa profitabilitas sebagai gambaran *return* yang akan diperoleh sebelum membuat keputusan investasi.

3. Kreditor

Penelitian ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dan dasar pengambilan keputusan untuk meminjamkan dana atau modal kepada perusahaan tersebut.

4. Bagi Peneliti Berikutnya

Bagi penelitian selanjutnya dapat dijadikan referensi untuk mengetahui faktor lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas dan penelitian ini dapat disempurnakan dalam penelitian selanjutnya.

5. Bagi Peneliti

Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas pada perusahaan manufaktur yang terdapat di Burs Efek Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan Penelitian

Sistematika pembahasan penulisan ini memberikan gambaran secara keseluruhan uraian yang akan dibahas. Secara garis besar, terdiri dari 3 bagian, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini berisikan tentang uraian-uraian mengenai latar belakang masalah penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan penelitian.

BAB II TELAAH LITERATUR

Bab ini berisikan tentang teori-teori yang melandasi penulisan ini untuk membantu dalam memecahkan masalah penelitian, yaitu definisi profitabilitas, *return on asset*, *current ratio*, *debt to equity ratio*, *total asset turnover* dan ukuran perusahaan. Selain itu bab ini juga menjelaskan tentang hubungan antara variabel independen dan variabel dependen, rumusan hipotesis penelitian dan model penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi gambaran umum objek penelitian, metode penelitian, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan sampel, dan teknik analisis data.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang pengolahan dan hasil analisis data berdasarkan model penelitian pada BAB III.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang simpulan, keterbatasan penelitian ini dan saran untuk penelitian selanjutnya.